
OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : Het bouwen van twee 2[^]1 kap woningen
Locatie : Mr. J.R.Thorbeckestraat 19 t/m 25 (voorlopig) in Neede
(kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie C en nummer 9651)
Nummer : AB 2014264
Verzonden : 18 MEI 2015

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, Frisoplan BV, gevestigd op het adres Pieter Zeemanstraat 9 in Sneek de omgevingsvergunning te verlenen (Plan-ID: NL.IMRO.1859.OVNDE20150002-0100) voor de activiteiten:

- **'het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan'** (Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c) voor het bouwen van twee 2[^]1 kap woningen op het adres Mr. J.R.Thorbeckestraat 19 t/m 25 (voorlopig) in Neede;
- **'het bouwen in strijd met het bestemmingsplan'** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor het bouwen van twee 2[^]1 kap woningen op het adres Mr. J.R.Thorbeckestraat 19 t/m 25 (voorlopig) in Neede.

Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het besluit. De gewaarmerkte bijlagen zijn op 18 mei 2015 naar u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 23 september 2014 gepubliceerd in de bijlage 'Berkelbericht' van het huis-aan-huisblad 'Achterhoek Nieuws'. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

Bevoegd gezag

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd zijn om een beslissing te nemen over uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht).

Nemen van het besluit

De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.7 van de Wabo). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening, het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Inspraakprocedure

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voorafgaand aan het toepassen van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 21 januari 2015 tot en met 3 februari 2015 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen op de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

Bestuurlijk vooroverleg instanties

Wij hebben uw aanvraag met bijlagen ook voorgelegd aan de instanties die bij de zorg voor de ruimtelijke ordening betrokken zijn of belast zijn met de behartiging van belangen die daarbij in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht).

Deze instanties zijn de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. De betrokken instanties hebben geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van de bestemmingsplannen. Het verslag van het vooroverleg maakt deel uit van de bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 25 februari 2015 en 7 april 2015 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroep en/of voorlopige voorziening

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen;
- U dient ter goedkeuring monsters van de toe te passen kleuren en materialen aan te leveren;
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u bij ons ter beoordeling in tweevoud het volgende in te dienen:
 - 1) De kapconstructie;
 - 2) Legplan en berekening van de kanaalplaatvloeren.
- Als u bij graafwerkzaamheden een zaak vindt waarvan men weet of vermoedt dat het een monument(ale vondst) is (in roerende of onroerende zin), meldt u dit zo snel mogelijk bij de gemeente. Deze aangifte moet u ook doen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de Provincie Gelderland. Wij adviseren u eerst de verantwoordelijk medewerker van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl;
- De percelen Dr. H.J.A.M.Schaepmanplein 6, 8 en 19 t/m 25 (voorlopig), kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C en nummer 9643 liggen binnen het bestemmingsplan 'Neede, Woongebieden 2011' en hebben de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2'. Volgens de bestemmingsplankaart zijn er vier wooneenheden binnen het bouwblok toegestaan. Twee wooneenheden, Dr. H.J.A.M.Schaepmanplein 6 en 8, zijn inmiddels vergund. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is dat op het nog onbebouwde bouwperceel, op de hoek tussen Dr. H.J.A.M.Schaepmanplein en Mr. J.R.Thorbeckestraat, maximaal één wooneenheid is toegestaan.

Aanwijzingen bij de uitvoering

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan 'Neede, Woongebieden 2011'. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' (artikel 22) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' (artikel 27).

Artikel 22.2.1, onder b, geeft aan dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven. Hier geldt een maximum aantal wooneenheden van 3. Er worden 4 woningen gebouwd en hiermee is het bouwplan in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als verzoek om het bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.11, lid 2 Wabo).

Afwijking bestemmingsplan

Aan uw bouwplan voor het oprichten van bedrijfsruimte kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wabo.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 14 september 2010 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. Uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn benoemd. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is melding gemaakt van het uitwisselen van bouwmogelijkheden tussen het bouwblok op de percelen Dr. H.J.A.M.Schaepmanplein 6, 8 en 19 t/m 25 (voorlopig), kadastraal bekend gemeente Neede, sectie C en nummer 9643 en het bouwblok op de locatie Mr. J.R.Thorbeckestraat 19 t/m 25 (voorlopig), kadastraal bekend: gemeente Neede, sectie C, nummer 9651.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt verder dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen reacties ontvangen.

Daardoor is er geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing.

Exploitatie

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de toepassing van een buitenplanse afwijking kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval gaat het om het bouwen van twee 2[^]1 kap woningen.

Wij zijn met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de buitenplanse afwijking begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

2. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 31 oktober 2014 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat er ter goedkeuring monsters van de toe te passen kleuren en materialen worden aangeleverd. Wij nemen het advies van de Welstandscommissie over.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is.

4. Bodem

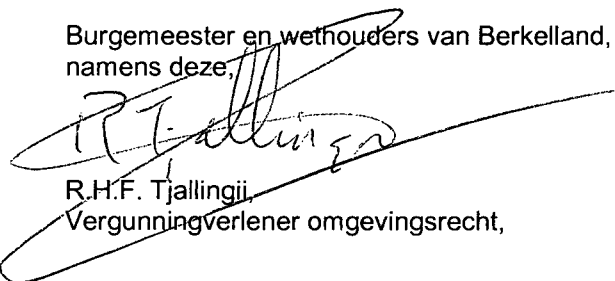
In beginsel moet u voor deze bouwaanvraag een onderzoek verrichten naar de verontreiniging van de bodem. Er is echter al recent, bruikbaar bodemonderzoek beschikbaar. Volgens artikel 2.1.5. van de bouwverordening hoeven wij in dit geval geen nieuw bodemonderzoek van u te vragen. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat op de locatie slechts een lichte verontreiniging is aangetroffen, die geen belemmering vormt om het perceel voor woondoeleinden te gebruiken. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

5. Archeologie

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist, omdat in 2014 op de locatie al een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, waardoor vrijstelling verleend kan worden van het archeologisch onderzoek

Borculo, 18 mei 2015,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



R.H.F. Tjallingii,
Vergunningverlener omgevingsrecht,

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, twee dagen na het publiceren van dit besluit in het huis-aan-huisblad 'BerkeBericht' en de 'Staatscourant'. Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem

Wat moet er altijd in uw beroepschrift staan?

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u beroep aantekent.

Let er op dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor de rechtbank is het belangrijk dat u een kopie van het besluit meestuurt.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat blijft het besluit geldig totdat de rechter over uw beroep heeft beslist. Misschien kunt u de beslissing in beroep niet afwachten. U kunt dan bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al in beroep bent gegaan. U moet dan duidelijk aangeven dat het uitvoeren van dit besluit voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuurt. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank.